PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
RMR de Trois-Rivières

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : printemps 2010

Immobilier résidentiel*: une année 2010 dynamique

Le dynamisme continuera d'animer le marché immobilier résidentiel en 2010 dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Trois-Rivières. En 2011, toutefois, la cadence ralentira. Le marché de la revente et, plus encore, celui de la construction demeureront actifs en 2010 dans la région trifluvienne, avant d'enregistrer une baisse de régime en 2011. Les conditions de financement, très favorables, stimuleront le marché en première partie d'année 2010. La hausse prévue des taux hypothécaires, qui commence déjà à se manifester, viendra cependant tempérer l'activité

Table des matières

2 Le marché de l'emploi toujours au ralenti

2 Migration et démographie: des tendances qui se poursuivent

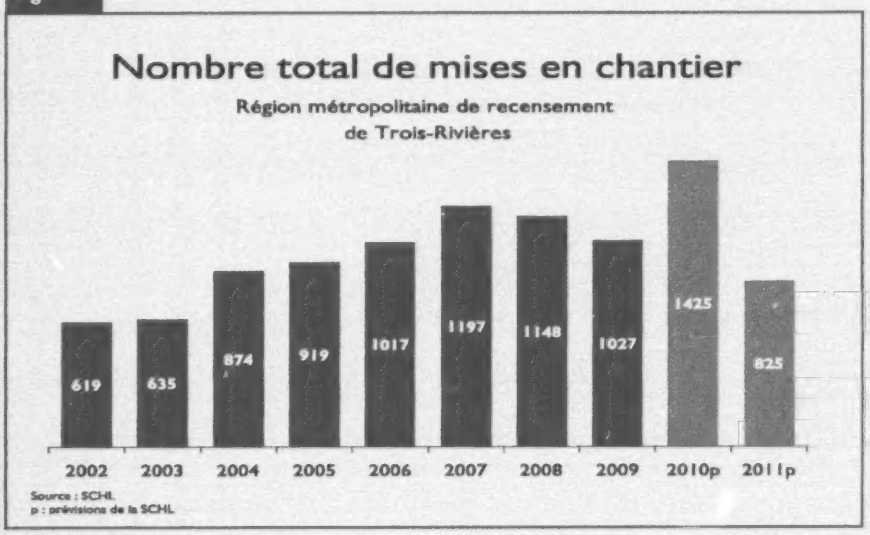
3 Les taux hypothécaires

3 Revente: des volumes de ventes encore élevés

4 Construction: une année 2010 très active avant un ralentissement en 2011

4 Le marché locatif restera relativement stable

Figure 1



ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

** Les prévisions fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 23 avril 2010.*

au dernier semestre de 2010 de même que pendant l'année 2011. En revanche, la migration, toujours forte dans la RMR, soutiendra dans son ensemble le marché en 2010 et en 2011. Pour sa part, la situation du marché locatif sera stable dans la RMR au cours des deux prochaines années.

Le marché de l'emploi toujours au ralenti

Le recul économique de la dernière année a éprouvé l'économie de la RMR de Trois-Rivières, et plus particulièrement le marché de l'emploi. Ainsi, depuis la fin de l'été 2008, les pertes d'emplois s'accumulent dans la RMR, la majorité de ces pertes étant des emplois à temps plein. Certes, la reprise, amorcée depuis déjà quelques mois, devrait insuffler un second souffle à l'économie régionale. Toutefois, la force récente du dollar canadien face à la devise américaine, freinera l'activité économique dans la région trifluvienne. Encore une fois, la conjoncture aura des effets négatifs sur le secteur manufacturier, qui représente près de 15 % du marché de l'emploi dans la RMR. Bien que les entreprises manufacturières verront, au rythme de la reprise, leurs carnets de commandes se regarnir un peu, elles devront maintenant lutter afin de maintenir leur compétitivité sur le marché. En revanche, les secteurs de la construction résidentielle et non résidentielle seront toujours dynamiques en 2010. En effet, le volume de mises en chantier sera très élevé, et plusieurs projets d'infrastructures, amorcés en 2009, se poursuivront. En conséquence, le nombre d'emplois dans la RMR de Trois-Rivières demeurera stable par rapport à son niveau de 2009.

Figure 2

Pour l'année 2011, la reprise économique, qui se raffermira, stimulera l'économie de la RMR. De plus, la région bénéficiera d'investissements importants. Les divers projets en question viendront donc dynamiser le secteur de la construction à Trois-Rivières au cours des prochaines années. Ainsi, en 2011, une croissance de 2,4 % du nombre d'emplois sera enregistrée dans la RMR.

Migration et démographie: des tendances qui se poursuivent

Les tendances démographiques et migratoires, qui façonnent la demande d'habitations dans la RMR de Trois-Rivières depuis plusieurs années, se poursuivront en 2010 et en 2011. Le nombre de nouveaux ménages, indicateur de la demande potentielle d'habitations à moyen et à long terme, sera en légère croissance, et tout près de 600* nouveaux ménages s'ajouteront annuellement dans la RMR. Toutefois, ce sont les ménages plus âgés (55 ans et plus) qui alimenteront cette croissance, alors que la décroissance se poursuivra du côté des ménages plus jeunes (15-54 ans).

En ce qui a trait à la migration, véritable moteur de la construction résidentielle à Trois-Rivières depuis plus de cinq ans, elle sera toujours dynamique en 2010 et en 2011. D'une part, la RMR bénéficiera en partie du relèvement des niveaux cibles** d'immigration au Québec. D'autre part, les soldes migratoires intraprovinciaux demeureront élevés, stimulés par un retour progressif de jeunes retraités dans la région trifluvienne. La combinaison de ces deux phénomènes migratoires exercera une pression sur la demande de logements dans la RMR, et plus particulièrement sur la demande de logements locatifs.

** Selon les projections démographiques de la SCHL.*

*** Cible établie par le gouvernement du Québec en ce qui a trait au nombre de personnes immigrantes admises. Pour l'année 2010, la cible se situe entre 52 400 et 55 000 personnes.*

Les taux hypothécaires

La Banque du Canada a abaissé son taux cible du financement à un jour au cours des premiers mois de 2009. Alors qu'il s'élevait à 1,50 % au début de 2009, ce taux n'est plus aujourd'hui que de 0,25 %. Nous nous attendons à ce que les taux d'intérêt à court terme entament leur ascension durant la seconde moitié de 2010.

Vu que le taux du financement à un jour s'accroîtra sans doute dans les mois à venir, les taux hypothécaires ont commencé à augmenter. Selon le scénario de base de la SCHL, les taux hypothécaires affichés remonteront graduellement, mais lentement, en 2010 : le taux affiché des prêts de un an devrait osciller entre 3,6 et 4,8 % et celui des prêts de trois ans et de cinq ans, entre 4,2 et 6,7 %. En 2011, les taux affichés devraient se situer dans des fourchettes allant de 5,0 à 6,0 % pour les prêts de un an et de 5,6 à 7,2 % pour les prêts de trois ans et de cinq ans.

Il n'est toutefois pas exclu que les taux progressent plus vite, si la reprise économique était plus rapide que ce à quoi l'on peut s'attendre à l'heure actuelle. La progression des taux pourrait au contraire être plus faible si l'expansion de l'économie devait être plus limitée.

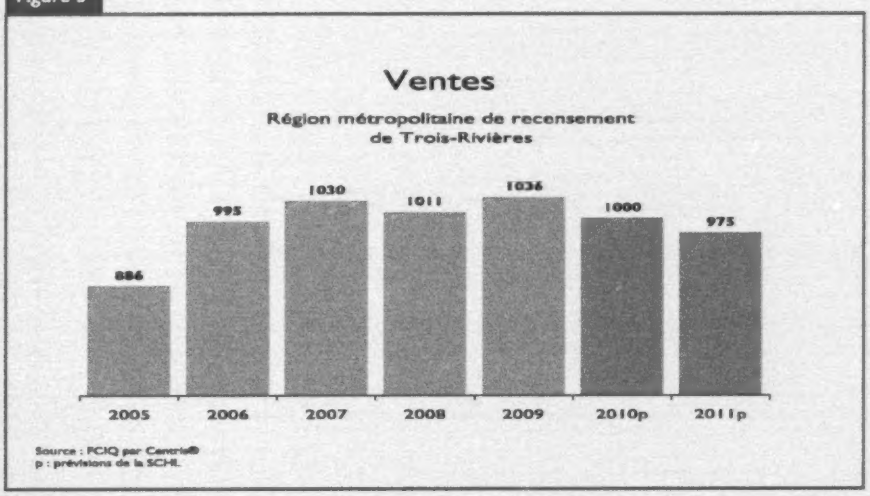
Revente: des volumes de ventes encore élevés

En 2010 et en 2011, le marché de la revente sera modulé, en grande partie, par l'évolution des taux hypothécaires. Les conditions de financement, très favorables, ont grandement stimulé le marché de la revente en fin d'année 2009. Les taux hypothécaires, qui ont atteint des niveaux historiquement bas, ont stimulé l'accession à la propriété pour de nombreux ménages. De plus, l'annonce du maintien du taux directeur à son niveau plancher jusqu'en juin 2010 par la Banque du Canada, aura, entre autres, un effet d'anticipation chez les ménages. Afin de profiter de ces conditions fort avantageuses, plusieurs devanceront leur décision d'achat, alors que d'autres, qui avaient mis ce projet en attente (au moment où le contexte économique était plus incertain), voudront vite faire leur achat. En conséquence, la première moitié de l'année 2010 sera fort dynamique sur le marché de la revente, alors que la deuxième moitié sera plus tempérée, rythmée par la remontée progressive des taux d'intérêt. Au total, 1000* propriétés changeront de mains en 2010 dans la RMR de Trois-Rivières (-3,5 %).

Pour l'année 2011, la remontée progressive des taux hypothécaires freinera quelque peu l'activité sur le marché de la revente. En revanche, le marché de l'emploi reprendra un peu de vigueur, ce qui fera contre poids à l'effet des conditions de financement, lesquelles seront un peu moins favorables pour les acheteurs potentiels. On comptera donc au total 975 ventes sur le territoire de la RMR en 2011 (-2,5 %). Malgré les légères baisses attendues pour 2010 et 2011, il faut préciser que les niveaux demeureront relativement élevés d'un point de vue historique et que le marché de la revente restera actif dans la RMR de Trois-Rivières.

Pour l'horizon de prévision, le marché sera toujours à l'avantage des vendeurs. Après s'être contracté au cours du dernier trimestre de 2009, le marché devrait se détendre progressivement, sous l'effet du ralentissement des ventes et de la remontée des stocks. Malgré cette détente prévue, le pouvoir de négociation demeurera dans le camp des vendeurs. En conséquence, l'augmentation du prix moyen des propriétés sera supérieure au niveau de l'inflation en 2010 (+4 %) avant de s'en rapprocher en 2011 (+2,1 %). Ainsi, dans la RMR de Trois-Rivières, le prix moyen d'une propriété atteindra respectivement 147 750 $ et 150 850 $, en 2010 et en 2011.

Figure 3



**Ventes MLS®*

Construction: une année 2010 très active avant un ralentissement en 2011

La construction sera très dynamique en 2010 sur le territoire de la région trifluvienne, stimulée par la mises en chantier d'un nombre important de logements locatifs. Plus particulièrement, ce sont des logements destinés à une clientèle âgée qui, ponctuellement, seront à l'origine de cette activité. Ainsi, les fondations de plus de 500 logements pour personnes âgées seront coulées dans la RMR en 2010. Pour leur part, les mises en chantier de logements locatifs destinés à une clientèle dite traditionnelle seront, comme par les années passées, nombreuses (400), toujours stimulées par le dynamisme de la migration dans la RMR.

Du côté des habitations en propriété absolue, bien que le marché de l'emploi tournera toujours au ralenti en 2010, les conditions de financement avantageuses, combinées à la situation relativement serrée du marché de la revente, stimuleront la construction dans ce segment de marché. De plus, les faibles taux hypothécaires continueront d'inciter plusieurs ménages locataires à devenir propriétaires, en première moitié d'année. Ainsi, 375 et 150 mises en chantier de maisons individuelles et de maisons jumelées, respectivement, seront enregistrées. Au total, les fondations de 1425 habitations seront coulées sur le territoire de la RMR en 2010 (+39 %).

En 2011, l'effet de la reprise du marché de l'emploi sera cette fois tempéré par la remontée des taux hypothécaires et la détente attendue du marché de la revente. Le plus grand choix de propriétés à vendre sur le marché et le loyer de l'argent, plus élevé, ralentiront quelque peu l'activité sur le marché de la construction. Les fondations de 350 maisons individuelles (-7 %) et de 125 maisons jumelées (-17 %) seront donc coulées sur le territoire de la RMR en 2011.

Du côté des logements locatifs, les mises en chantier seront, malgré un léger recul par rapport à l'année 2010, historiquement nombreuses (350). Même si la migration continuera d'exercer une pression à la hausse sur la demande de logements, la situation du marché locatif, moins tendue que par les années passées, ne justifiera pas de si hauts volumes de nouveaux logements locatifs. Pour ce qui est du segment des logements pour personnes âgées, après l'intense activité de l'année 2010, on ne s'attend pas à ce qu'il y ait de mises en chantier de ce type en 2011.

Après la hausse circonstancielle enregistrée en 2010, attribuable à l'activité intense notée dans le segment des logements pour personnes âgées, une baisse importante du nombre de mises en chantier sera donc notée sur le territoire de la RMR en 2011. Au total, on comptera 825 mises en chantier (-42 %).

Le marché locatif restera relativement stable

Après s'être détendu en 2009, le marché locatif demeurera relativement stable en 2010 et en 2011. Bien que le mouvement d'accession à la propriété, amorcé en 2009, se poursuivra en début d'année 2010, la forte migration viendra stimuler la demande de logements locatifs dans la RMR en 2010 et en 2011. En revanche, la construction de logements neufs ira également bon train, si bien que, au cours des deux prochaines années, l'offre de logements saura répondre à la demande. En conséquence, la proportion de logements inoccupés se maintiendra à 2,7 % en 2010, avant de progresser faiblement pour atteindre 3,0 % en 2011.

Du côté des hausses de loyers, elles se maintiendront près du niveau de l'inflation. En effet, le marché locatif, un peu moins serré que par les années passées à Trois-Rivières, ne justifiera pas de fortes hausses du loyer moyen. Ainsi, le loyer moyen d'un appartement de deux chambres atteindra 530 $ et 540 $, respectivement, en 2010 et en 2011.

Résumé des prévisions RMR de Trois-Rivières Printemps 2010							
	2007	2008	2009	2010p	Var. en %	2011p	Var. en %
Marché de la revente[1]							
Ventes MLS®	1 030	1 011	1 036	1 000	-3,5	975	-2,5
Inscriptions en vigueur MLS®	470	531	455	475	4,4	525	10,5
Prix moyens MLS® ($)	132 113	138 366	142 048	147 750	4,0	150 850	2,1
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	430	373	375	375	0,0	350	-6,7
Logements collectifs	767	775	652	1 050	61,0	475	-54,8
Tous types de logement confondus	1 197	1 148	1 027	1 425	38,8	825	-42,1
Prix moyen ($)							
Logements individuels	184 966	195 052	199 774	204 500	2,4	209 000	2,2
Marché locatif[2]							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	1,5	1,7	2,7	2,7	_	3,0	_
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	487	505	520	530	_	540	_
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	6,90	6,70	4,02	4,23	_	5,56	_
Taux hypothécaires à 5 ans	7,07	7,06	5,63	6,20	_	7,06	_
Nombre annuel d'emplois	70 800	70 000	67 400	67 400	0,0	69 000	2,4
Croissance de l'emploi (%)	5,2	-1,1	-3,7	0,0	_	2,4	_
Taux de chômage (%)	7,8	8,0	8,8	9,0	_	8,8	_
Migration nette[3]	795	825	900	950	5,6	950	0,0

[1] *Source : FCIQ par Centris®*

[2] *Immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus*

[3] *Les données de 2009 sur la migration sont des prévisions*

MLS® est une marque enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI)

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), Statistique Canada (CANSIM), FCIQ par Centris®, Prévisions SCHL (2010-2011)

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2010 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

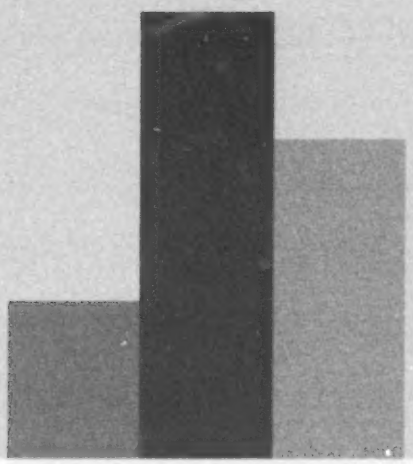
À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées – Tableaux supplémentaires, régions

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Info-clients SCHL

Un bulletin électronique mensuel qui offre les dernières nouvelles sur l'évolution du marché, de l'information sur la recherche dans le domaine de l'habitation ainsi que des renseignements permettant d'accroître vos relations avec la clientèle et de faire prospérer vos activités.

64301_2010_B01